„DEN MEHRWERT UNSERER FREIRÄUME VERMITTELN“

Kostengünstiger Wohnungsbau – da können manchen Landschaftsarchitekt*innen schon einmal wenig qualitätvolle und schlecht ausgestattete Freiräume in den Kopf kommen. Dass das aber nicht sein muss und wie die Landschaftsarchitektur zu bezahlbarem Wohnraum beitragen kann, darüber unterhielten sich Lioba Lissner, hochC, und Eike Richter, LA.BAR.

LIOBA LISSNER & EIKE RICHTER

Eike Richter vom Büro LA.BAR und Lioba Lissner von hochC unterhielten sich für dieses Heft darüber, welche Rolle die Landschaftsarchitektur bei kostengünstigem Wohnungsbau einnehmen kann.

Foto: hochC/Claus Herrmann

AUTORIN
Lioba Lissner ist seit 2017 Partnerin bei hochC Landschaftsarchitekten, wo sie seit ihrem Studium an der TU Berlin tätig ist. Sie hat einen Lehrauftrag an der Berliner Hochschule für Technik, ist seit Herbst 2022 Vorstandsmitglied im bdla Berlin-Brandenburg und regelmäßig im hochC-eigenen Podcast „Let’s Talk Landscape“ zu hören.

Lioba Lissner und Eike Richter haben sich im Büro LA.BAR getroffen – einem passenden Ort für ein Gespräch zum Thema Wohnungsbau in Berlin. Denn hier, in der Springsiedlung in Berlin-Kreuzberg, wurde eine Wohnsiedlung aus den 1960er-Jahren als Vorzeigeprojekt für sorgfältig entworfene, dem Ort angemessene und zukunftsfähige Außenanlagen erneuert.
Das Büro hochC hat modellhaft für einen großen Vermieter aus dem mittleren Preissegment gezeigt, welcher Mehrwert aus den Freiflächen zwischen den Wohnblocks generiert werden kann. Eyecatcher ist das auf die Loggien der Gebäude abgestimmte Farbkonzept aus Pastelltönen, welches sich in Plattenbelag und Ausstattungselementen konsequent wiederfindet. Trotz Fokus auf das Design ist die Anlage gezielt auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen ausgerichtet und so robust, dass sie auch starken Nutzungsdruck aufnehmen kann. Im Sommer nutzen die Kinder die eigens für die Siedlung entworfenen Spielplätze rege, die großzügigen Grünflächen werden zum erweiterten Wohnraum. Um die Pflege der Freiflächen überschaubar zu halten, entwickelten die Planer*innen extensive Wiesenbereiche.
Das Büro LA.BAR hat seinen Sitz in einem der zur Springsiedlung gehörenden Gebäude, einer ehemaligen Apotheke. Schon vor Fertigstellung der Freianlagen gab es einen regen kollegialen Austausch zwischen beiden Büros, insbesondere zur Gestaltung des Vorplatzes, auf den man vom Büro LA.BAR aus blickt.

LL Wir sitzen hier an einem passenden Ort zusammen, um uns über Freiräume und kostengünstigen Wohnungsbau zu unterhalten. Ihr bearbeitet ja im Büro auch Wohnungsbauprojekte, immer wieder und seit Jahren.

ER Ja, und dabei arbeiten wir in ganz unterschiedlichen Auftraggeberstrukturen. Das sehe ich auch als Herausforderung für die Landschaftsarchitektur: sich immer wieder auf neue Kontexte einzustellen.

LL Was Wohnungsbauvorhaben eint, ist, dass unglaublich viele Funktionen auf meist kleiner Fläche untergebracht werden müssen. Das macht die Projekte oft ganz schön kompliziert. Fahrradständer, teils überdacht, Müllplätze mit kurzen Wegen, Spielplätze, Feuerwehrzufahrten, Ersatzpflanzungen, und alles barrierefrei und sicher beleuchtet.
Es ist oft anspruchsvoll, das alles auf der Fläche unterzubringen und dabei gleichzeitig einen qualitätsvollen Freiraum zu schaffen.

ER Und dann sind auch ökologische Funktionen zu beachten: Biotopflächen berechnen, Versickerungsanlagen planen oder die Fotovoltaik mit einer Dachbegrünung kombinieren. Oft muss man diese Themen im Projekt durchkämpfen – das macht es aber auch spannend.

LL Wir wollen uns ja mit kostengünstigem Wohnungsbau beschäftigen: Viele Kolleg*innen, haben, wenn sie das Stichwort kostengünstig hören, wenig qualitätvolle und schlecht ausgestattete Freiräume vor Augen. So heranzugehen ist aber nicht nachhaltig: mit billigen Materialien zu bauen, wenn nachher womöglich der Unterhalt teuer und der gebaute Freiraum unattraktiv ist.

ER Oft ist der Kostendruck auf die Freianlagen in der Gesamtschau wenig effektiv. Aus unserer Erfahrung sind Einsparpotenziale eher im Gesamtprojekt zu finden, Stichwort Nature-based Solutions.

LL Richtig: Was Du bei Freianlagen sparen kannst, ist im Vergleich zum Gesamtvolumen meist wenig. Du wirst aber die Qualität des Freiraums empfindlich mindern.

ER Da ist es eher sinnvoll, sich die späteren Unterhaltskosten genauer anzusehen. Wenn diese hoch sind, treibt das später die Nebenkosten, die sogenannte zweite Miete, nach oben. Da kann es zum Beispiel ein Weg sein, Pflanzungen zu planen, die nicht die klassische Hausmeisterpflege benötigen, sondern größere naturnahe Flächen anzulegen.

LL Und damit schafft man auch biodiverse Freiräume. Wir haben als Freiraumplaner*innen einige Instrumente in der Hand, die Folgekosten zu senken: Wir versickern das Regenwasser und senken damit, neben anderen positiven Aspekten, die Abwassergebühr. Fassadenbegrünung

Im Sommer dienen die großzügigen Grünflächen als erweiterter Wohnraum – und Kinder können auf den Spielplätzen toben.

Die Planer*innen von hochC gestalteten den Grünraum der Springsiedlung in Berlin-Kreuzberg neu. Das Büro LA.BAR hat seinen Sitz in der Siedlung aus den 1960er-Jahren.

Fotos: hochC/Marcus Witte

führt dazu, Wärmespitzen im Gebäude zu vermeiden, genauso wie die Dachbegrünung. Das spart Heizung und Kühlung. Wir können zudem auch Fördermittel akquirieren, zum Beispiel für Dach- und Fassadenbegrünung.

ER Ein anderes großes Thema ist die Partizipation. Viele Wohnungsbauprojekte sind auch deswegen teuer und langwierig, weil es viele Widerstände bei den Anwohnenden gibt. Da können engagierte Landschaftsarchitekt*innen über eine proaktive Beteiligung an Partizipationsverfahren helfen.
Zudem sollten wir Landschaftsarchitekt*innen in einer Art „Wächterfunktion" die Probleme, die in Projekten stecken, frühzeitig erkennen. Beispielsweise die Fällung von Bäumen, die hätte verhindert werden können, wenn man die Gebäude mit Rücksicht darauf geplant hätte. Damit hätte man vielleicht auch Widerstände in der Anwohnerschaft vermeiden können. Das klappt aber nur, wenn Landschaftsarchitekt*innen frühzeitig mit am Tisch sitzen und nicht zu spät hinzugezogen werden.

LL Wir spüren oft auch großen Widerstand in der Verwaltung, notwendige Genehmigungen zu erteilen. Man hat gelegentlich das Gefühl, dass die Herstellung einer Gehwegüberfahrt mehr Aufwand bedeutet, als 17 000 Quadratmeter Freianlage herzustellen. Gerade im Land Berlin, wo die Landesregierung sich auf die Fahnen geschrieben hat, den Wohnungsbau massiv voranzutreiben, muss es seitens der Verwaltung möglich sein, Genehmigungsprozesse zu beschleunigen.

ER Und da setzt der Qualifizierte Freiflächenplan an: dass man zu einem frühen Zeitpunkt die verschiedenen Belange sammelt und dem Bauherrn und den Genehmigungsbehörden zur Verfügung stellt. Das ist etwas, das der bdla, in dessen Landesgruppe Berlin-Brandenburg wir beide im Vorstand sind, schon lange fordert. Ansonsten passieren Dinge wie bei einem unserer Bauvorhaben, wo der Bauantrag eingereicht wurde, und dann fiel der Artenschutzabteilung im Bezirksamt auf, dass sie noch nicht beteiligt wurden. So wurde das ganze Bauvorhaben erst mal für über ein Jahr gestoppt. Das kostet dann richtig Geld und erschwert kostengünstigen Wohnungsbau.

LL Ein starkes Plädoyer also dafür, unsere Fachlichkeit frühzeitig einzubinden!

GARTEN+ LANDSCHAFT edition

DGGL-Themenbuch 17 |
Herausgegeben von der Deutschen Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur (DGGL) e.V.
Stadt als Natur
120 Seiten, kartoniert
€ 19,-

NEU

GLEICH BESTELLEN UNTER:
E-Mail: leserservice@garten-landschaft.de
shop.georg-media.de

BSFH
SPOGG Sport-Güter GmbH
Schulstraße 27 · D-35614 Asslar-Berghausen
Tel. 06443/81 12 62 · www.hally-gally-spielplatzgeraete.de

ER Was aus meiner Sicht ein weiteres Problem darstellt, ist die fehlende Flächenverfügbarkeit. Zwar können wir als Landschaftsarchitekt*innen die hohen Grundstückspreise nicht beeinflussen, sind aber direkt davon betroffen: So errichten kommunale Wohnungsbauträger*innen kostengünstige Wohnungen vermehrt auf eigenen Grundstücken durch Nachverdichtung, mit entsprechendem Anwohnerprotest. Hier müssen wir bei der sinnvollen Auswahl der Baugrundstücke mitwirken, zum Beispiel um das politische Ziel der Netto-Nullversiegelung umzusetzen.

LL Wo ich noch viel Flächenpotenzial sehe, sind unternutzte Grundstücke, wie eingeschossige Supermärkte. Diese werden auch heute noch neu gebaut in der Innenstadt, mitsamt ihren großen Parkplätzen.

ER Richtig. Deshalb sollten wir nicht nur über Neubau reden, sondern stets auch über die Umnutzung von Gebäuden und Flächen. Gerade da sind wir Landschaftsarchitekt*innen gefordert.
So können wir im Zuge der Verkehrswende mehr Dichte generieren, wenn der ruhende Verkehr weniger Raum belegt. Das ist sinnvolles Flächenrecycling, und es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

LL Lass uns darüber reden, wer eigentlich die „guten" Bauherr*innen sind. Sind das per se immer die öffentlichen Auftraggeber*innen?

ER Gut sind, finde ich, solche, die den neu gebauten Bestand halten wollen. Die haben ein Interesse daran, dauerhafte Qualität zu schaffen. Genossenschaften sind da ganz konsequent, weil sie für ihre Genoss*innen bauen, und städtische Wohnungsbaugesellschaften auch. Es können aber genauso auch private Investor*innen sein, die Bestandshalter*innen sind.

LL Den Investor*innen, die direkt nach der Fertigstellung verkaufen wollen, eine langfristige Sicht auf ihre Bauvorhaben nahezubringen, ist da schon deutlich schwieriger. Dafür sind sie halt oft finanziell besser ausgestattet. Wobei ich an der Stelle auch eine Lanze für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hier in Berlin brechen möchte, die verpflichtet werden, sehr günstig zu vermieten. Die bekommen Quadratmeterpreise vorgegeben, von denen jede*r weiß, dass man dafür nicht qualitätsvoll bauen kann. Und da ist die Politik in der Verantwortung zu sagen: Wenn wir erschwinglichen Wohnraum für alle haben wollen, dann müssen wir das subventionieren. Es darf nicht passieren, dass man einfach nur das Billigste hinsetzt, das gucken wir uns dann in 20 bis 30 Jahren an und werden entsetzt sein.

„DAS SEHE ICH AUCH ALS HERAUSFORDERUNG FÜR DIE LANDSCHAFTSARCHITEKUTR: SICH IMMER WIEDER AUF NEUE KONTEXTE EINZUSTELLEN."

ER Meiner Meinung nach mussten wir Landschaftsarchitekt*innen schon oft Fehler der Vergangenheit ausbessern: So haben wir in den letzten Jahrzehnten viele Probleme geheilt, von zerbombten Städten über die autogerechte Stadt, unwirtliche Großsiedlungen in West und Ost bis hin zu viel zu engen gründerzeitlichen Hinterhöfen. Ich habe große Sorge, dass wir in 20 Jahren erneut nachbessern müssen.

LL Mit welchen Argumenten kann man diese kurzfristige Herangehensweise verhindern?

ER Wir als Landschaftsarchitekt*innen sollten uns langfristige Kostengünstigkeit zu eigen machen. Man kann sich kurzfristigen Einsparrunden nur stellen, indem man langfristige Kostenvorteile herausarbeitet.
Eine große Chance im nachhaltigen Planen und Bauen ist zum Beispiel die Wiederverwendung – Re-Use. Es ist sinnvoll, darüber nachzudenken, hochwertige Materialien weiterzuverwenden. Das schützt wertvolle Ressourcen, das Klima und senkt langfristig die Kosten.

LL Und den konkreten Mehrwert unserer Freiräume im Wohnungsbau sollten wir auch bei jedem Projekt vermitteln. ■